



§ 271

**Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuoren-
rannan Palvelu Oy:n toiminta-alueen laajentamiseksi sopimusalu-
eelle 2 sekä sopimusmallien ja osakkeiden merkintäperiaatteiden
hyväksyminen (Laajasalo, Hopealaakso ja Haakoninlahti 1)**

HEL 2017-001658 T 00 00 00

Kiinteistökartta 65/672 500; Hopealaakso ja Haakoninlahti 1

Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättäisi

- merkitä tiedoksi,

että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy (Kronbergsstrandens Service Ab) (Y-tunnus 2634260-7) on merkitty 18.8.2014 kaupparekisteriin ja toimii sopimusalueella 1 (Borgströminmäki, Gunillankallio) (Khs 12.5.2014, 568 §) ja

että liitteenä nro 1 olevan yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiö voi laajentaa toimintaansa vaiheittain Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) uudella asuntoalueella (Kruunuvuorenranta);

- oikeuttaa alueen omistajana yhtiön laajentamaan toiminta-alueitaan liitteestä nro 2 ilmenevälle sopimusalueelle 2 (Hopealaakso, Haakoninlahti 1) ja tekemään tarvittavat päätökset;

- hyväksyä sopimusalueen 2 osalta liitteinä nrot 3 - 4 olevan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n rakennuttajasopimuksen 2 ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2;

- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään rakennuttajasopimuksen 2:n mukaisesti sopimusalueella 2 palveluyhtiön A-osakkeet asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien tonttien osalta (A-osake / tontti, yhteensä 11 A-osaketta);

- osoittaa 11 000 euroa talousarvion kohdasta 8 22 19 Arvopaperit, Khn käytettäväksi, Muut kohteet, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi palveluyhtiön sopimusalueen 2 osalta A-osakkeiden merkitsemistä varten (A-osake/1 000 euroa);

- kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita hoitamaan yhdessä muiden sopimusalueen 2 tonttien varauksensaajien (rakennuttajien ja



muiden tahojen) kanssa yhtiön toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät tarpeelliset toimenpiteet, kuten allekirjoittamaan rakennuttajasopimuksen 2, sekä oikeuttaa kaupunginkanslian oikeuspalvelut tarvittaessa kaupungin osalta tekemään sopimusasiakirjoihin ja yhtiöjärjestykseen vähäisiä muutoksia ja viranomaisten edellyttämiä muutoksia ja tarkennuksia;

- kehottaa kiinteistölautakuntaa huolehtimaan siitä, että sopimusalueen 2 asuntotonttien varaus- ja luovutusehtoihin sisällytetään tonttien vuokralaisille tai omistajille velvollisuus ryhtyä kaupungin määräämin ehdoin palveluyhtiön osakkaaksi, tehdä liitteen nro 4 mukainen merkintä- ja käyttösopimus 2 palveluyhtiön kanssa, merkitä/maksaa käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti palveluyhtiön B2-, C2- ja D-osakkeita palveluyhtiön hallituksen määräämänä ajankohtana ja ehdoin sekä suorittaa palveluyhtiölle investointikustannusten kattamiseksi kiinteistölautakunnan päättämällä perusteilla laskettavat ja palveluyhtiön suunnattujen osakeantien mukaiset edellä mainittujen osakkeiden merkintähinnat;

- oikeuttaa kaupungin osalta kiinteistöviraston tonttiosaston esittämään jatkossa palveluyhtiölle yhtiöjärjestykseen, rakennuttajasopimukseen 2 ja merkintä- ja käyttösopimukseen 2 tehtäviä tarpeellisia muutoksia ja tarkistuksia.

B

Kiinteistölautakunta päätti osaltaan hyväksyä Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n sopimusalueella 2 asuntotonttien osalta noudatettavat palveluyhtiön A-osakkeiden, B2-osakkeiden, C2-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet ehdolla, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa palveluyhtiön laajentamaan toiminta-alueen sopimusalueelle 2 ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista, seuraavasti:

A-osakkeet

A-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

A-osakkeita merkitsevät asuntotonttien varauksensaajat (rakennuttajat ja muut tahot) sekä asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki seuraavin rakennuttajasopimus 2:sta ilmenevin ehdoin:



Kutakin asuntonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntontti on varattu yhteisesti useammalle varauksensaajalle, A-osakkeen merkitsee suurimman kerrosneliömetrimäärän toteuttava varauksensaaja. Kerrosneliömetrimäärien ollessa samat A-osakkeen merkitsijä valitaan arpomalla, elleivät varauksensaajat sovi asiaa.

Mikäli asuntontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m², A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Yksi A-osake tuottaa yhden äänen.

A-osakkeen merkintähinta on määrältään tuhat (1 000) euroa per osake ja se kirjataan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeen maksuaika ilmenee rakennuttajasopimuksesta 2.

Autopaikkoihin liittyvät B2-osakkeet

B2-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

B2-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoittamiensa autopaikkojen ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin autopaikkaa kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön B2-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä.

B2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

B2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 35 600 euroa/autopaikka (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

B2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, autopaikkavaatimuksen ja tontin palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoittamien autopaikkojen mukaista osuutta sopimusa-alueen 2 autopaikkojen arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Hopealaakson asuntontit 49183/2 - 5 ja Haakoninlahti 1:n asuntontit 49271/4, 49273/1 - 12 ja 49274/1 - 10 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita autopaikkojaan palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille (LPA) eivätkä siten merkitse B2-osakkeita.



B2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Yhteispihatontteihin liittyvät C2-osakkeet

C2-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jonka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

C2-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt käyttämiensä palveluyhtiön hallinnoimien yhteispihatonttien ja merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin asuntontin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön C2-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään kymmeneen kerrosneliometriin.

Mikäli asuntonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

C2-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arviointiin 122,00 euroa/tontin k-m² (RI 2005 = 100 ja 11/2016, ind. 125,3).

C2-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentumishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m²) mukaista osuutta sopimusalueen 2 yhteispihatonttien arvioiduista kokonaishankintakustannuksista seuraavin poikkeuksin:

Hopealaakson asuntontit 49183/2 - 5 ja Haakoninlahti 1:n asuntontit 49271/1, 2, 4 ja 6, 49272/1, 49275/1 ja 49276/1 - 2 tai niistä muodostettavat tontit eivät sijoita leikki- ja oleskelualueitaan palveluyhtiön hallinnoimille yhteispihatonteille (AH) eivätkä siten merkitse C2-osakkeita.

C2-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Yhteiskerhotiloihin ja alueportaaliin liittyvät D-osakkeet

D-osakkeiden merkitseminen perustuu palveluyhtiön yhtiökokouksen yhtiön hallitukselle antamaan suunnattuun osakeantivaltuutukseen, jon-



ka mukaisesti hallitus voi päättää osakeannin ehdoista annettavien osakkeiden osakelajikohtaisten enimmäismäärien mukaisesti.

D-osakkeita merkitsevät asuntonttien vuokralaisina tai omistajina olevat osakasyhteisöt käyttämiensä palveluyhtiön hallinnoimien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin sekä merkintä- ja käyttösopimuksen 2 liitteen 1 mukaisesti.

Kutakin asuntontin sataa (100) kerrosneliometriä kohti merkitään yksi (1) palveluyhtiön D-osake, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä. Osakkeiden lukumäärää laskettaessa kerrosneliömetrien pyöristys tehdään aina lähimpään sataan kerrosneliometriin.

Mikäli asuntonttia hallitsee ja/tai omistaa yhteisesti määräosin useampi osakasyhteisö, niin osakkeet jaetaan kerrosneliömetrien mukaisessa suhteessa, ellei palveluyhtiön kanssa sovita muuta perustetta.

D-osakkeet eivät tuota äänioikeutta.

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 23,00 euroa/tontin k-m² (yhteiskerhotilat 21,00 euroa/tontin k-m² ja alueportaali 2,00 euroa/tontin k-m²) (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

D-osakkeen merkintähinnan perusteena oleva omarahoitusosuus vastaa tontin palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamishetkellä voimassa olevan lainvoimaisen asemakaavan, ellei palveluyhtiön hallitus muuta päättä, kerrosneliömetrimäärän (k-m²) mukaista osuutta palveluyhtiön lopulliselle toiminta-alueelle toteutettavien yhteiskerhotilojen ja alueportaalin arvioiduista kokonaishankintakustannuksista.

D-osakkeen merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

Merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden tarkistaminen

Helsingin kaupungin tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaessa osakasyhteisön hankintahinnan B2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 2/2014, pisteluku 122,8) sekä C2-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 11/2016, pisteluku 125,3) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan osakelajiin soveltuvan indeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin hankintahinnan vahvistamishakemus jätetään viranomaisien käsiteltäväksi.

Muissa tapauksissa B2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 2/2014, pisteluku 122,8) sekä C2-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa oma-



rahoitusosuutta (RI 2005 = 100 ja 11/2016, pisteluku 125,3) tarkistetaan viimeisen tiedossa olevan osakelajiin soveltuvan indeksin pisteluvun mukaan sinä ajankohtana, jolloin kaupungin toimivaltaisessa toimielimessä päätetään tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta tai kaupasta.

Mikäli mainitussa päätöksessä tontin luovutus siirretään vaiheittaisen toteuttamisen tai muun syyn vuoksi myöhempään ajankohtaan, niin tällöin B2-osakkeen, C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan perusteena olevaa omarahoitusosuutta tarkistetaan osakelajiin soveltuvan edellä mainitun indeksin pisteluvun mukaan, joka on voimassa kuukautta ennen tontin lopullisen luovutusasiakirjan allekirjoittamista.

Palveluyhtiön hallituksella on oikeus tarkistaa B2-, C2- ja D-osakkeiden merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia, mikäli hankkeen todelliset kustannukset (investointikustannukset) muuttuvat kustannusarviosta.

Tällöin kustannustason muutoksen laskennassa voidaan lisäksi ottaa huomioon poikkeuksellisesta suhdannetilanteesta johtuva korjaus. Korjauksen käytöstä ja sen suuruudesta päättää palveluyhtiön hallitus siten, että päätös osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 1 luvun 7 §:n periaatteiden mukaisesti kohtelee yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti tonttien vuokralaisia tai omistajia.

Palveluyhtiön hallitus vahvistaa erikseen B2-osakkeen, C2-osakkeen ja D-osakkeen merkintähinnan sekä sen perusteena olevan omarahoitusosuuden ja sen indeksitarkistuksen ennen tonttikohtaisen merkintä- ja käyttösopimuksen 2 allekirjoittamista.

Kunkin B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähinta erääntyy osakasyhteisön maksettavaksi viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Palveluyhtiöllä on oikeus tarkistaa indeksitarkistuksista riippumatta B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähintojen perusteena olevia omarahoitusosuuksia (sis. alv. 24 %) mahdollista arvonlisäveron korotusta vastavasti.

C

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston hallinto-osaston myymään sopimusalueella 2 Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n kaupungin omistukseen kunkin varaamattoman tontin osalta merkityn A-osakkeen tuhannen (1 000) euron suuruisesta hinnasta kunkin tontin uudelle varauksensaajalle (A-osake/tontti) ehdolla,



että kaupunginhallitus päättää kehottaa kaupunginkanslian oikeuspalveluita merkitsemään mainitut A-osakkeet ja osoittaa tarvittavat varat kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston käytettäväksi A-osakkeiden merkitsemistä varten ja että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakeanneista ja

että A-osakkeiden kauppakirjoissa siirretään kunkin tontin osalta kaikki rakennuttajasopimuksen 2 mukaiset oikeudet ja velvoitteet sen tulevalle varauksensaajalle.

Edellä mainituissa kaupoissa noudatetaan tarvittaessa ostajan valinnan osalta A-osakkeen merkitsemisessä noudatettavia periaatteita.

D

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään liitteinä oleviin asiakirjoihin tarpeellisia ja perusteltuja muutoksia ja tarkistuksia ennen palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamista.

Lopuksi kiinteistölautakunta päätti todeta, että kaupungissa on valmiilla organisaatiouudistus. Uusi organisaatio aloittaa toimintansa 1.6.2017 lukien.

Mitä tässä päätöksessä ja sopimuksissa on todettu kiinteistölautakunnasta, koskee vastaavasti 1.6.2017 alkaen kaupunkiympäristölautakuntaa. Samoin mitä on todettu kiinteistöviraston tonttiosastosta, koskee vastaavasti uuden organisaation kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelua. Viitauksella kiinteistöviraston hallinto-osastoon tarkoitetaan uudessa organisaatiossa hallinto- ja tukipalvelut -palvelukokonaisuuden hallinto- ja lakipalveluita.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Sopimusalue 2
- 3 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 4 Merkintä- ja käyttösopimus 2 liitteineen

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Asuntotuotantotoimisto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Realia Isännöinti Oy

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Asian tausta

Kruunuvuorenrannan uuden asuin- ja toimitila-alueen rakentamisen on arvioitu kestävän Helsingin kaupungin 49. (Laajasalo) kaupunginosassa 2030-luvulle. Kruunuvuorenrantaan on laadittu tai laaditaan alueen kehittämistä ja rakentamista varten asemakaavat ja/tai asemakaavojen muutokset, joihin merkitään tonttien ja yleisten alueiden käyttötarkoitukset.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy on perustettu uusia asuntotontteja koskevien asemakaavojen, varauspäätösten ja vuokrasopimusten/kaupunkikirjojen ehtojen toteuttamiseksi. Palveluyhtiö toteuttaa sopimusalueillaan keskitetysti osakasyhteisöilleen omakustannusperusteisia palvelukonsepteja, joiden toteuttaminen rahoitetaan siten, että palveluja käyttävät osakasyhteisöt (asuntotonttien vuokralaiset tai omistajat) tulevat myös palveluyhtiön osakkaiksi.

Tämän vuoksi jokainen osakasyhteisö on tontin luovutusehtojen mukaan velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi palveluyhtiöön, tekemään palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen ja merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia B1-, B2-, B3- ja B4-osakkeita, C1-, C2-, C3- ja C4-osakkeita ja D-osakkeita sekä tarvittaessa suorittamaan investointimaksuja ja käyttömaksuja yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Palveluyhtiön äänivaltaisia A-osakkeita merkitsevät sopimusalueilla toimivat asuntotonttien varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki.



Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa kaupungilta ja rakennuttajilta osakasyhteisöille viimeistään Kruunuvuorenrannan lopullisen toiminta-alueen palvelukonseptien tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Palveluyhtiö voi yhtiöjärjestyksen mukaan laajentaa toiminta-alueitaan sopimusalueelta 1 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kruunuvuorenrannan muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (neljä suunniteltua sopimusaluetta). Kaupunki esittää alueen omistajana palveluyhtiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat.

Tämän vuoksi asiassa esitetään nyt palveluyhtiön toiminta-alueen laajentamista liitteestä nro 2 ilmenevälle sopimusalueelle 2 (Hopealaakso, Haakoninlahti 1). Toiminta-alueen laajentaminen ei edellytä yhtiöjärjestyksen ja/tai sopimusalueen 1 sopimusten muuttamista, koska niissä on varauduttu etukäteen toiminta-alueen laajentamiseen.

Sopimukset eivät myöskään koske toiminta-alueiden vanhaa asuntokantaa.

Palveluyhtiön toiminnan periaatteet

Palvelukonseptien toteuttaminen

Palveluyhtiön tarkoitus on keskitetysti toteuttaa, omistaa, vuokrata, luovuttaa, hallita, ylläpitää ja uudistaa Kruunuvuorenrannan sopimusalueilla asuntotontteja ja muilla tonteilla sijaitsevia asuntoja palvelevia ja niiden ulkopuolisia autopaikkatontteja (LPA), joille toteutetaan pysäköintilaitoksia, ja niiden autopaikkoja, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotiloja, ellei kaupunki esimerkiksi jonkin sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat palvelukonseptien osalta toisistaan.

Sen sijaan palveluyhtiö ei toteuta Kruunuvuorenrannassa yhteispihatonttien kannen alapuolisia pysäköintilaitoksia eikä maantasoisia autopaikkatontteja, elleivät kaupunki ja palveluyhtiö jonkun sopimusalueen tai sen korttelin / kortteleiden osalta yhdessä muuta päätä.

Toiminnassa osakasyhteisöihinsä/osakkaisiinsa nähden palveluyhtiö noudattaa omakustannusperiaatetta. Palveluyhtiön tarkoituksena ei ole tuottaa voittoa eikä se jaa omistajilleen osinkoa. Mahdollinen voitto on käytettävä palveluyhtiön oman toiminnan tukemiseen.



Palveluyhtiöllä on oikeus hakeutua toiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi.

Palvelukonseptien rahoittaminen

Investointikustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien investointikustannukset rahoitetaan sopimusalueittain yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella perittävillä B1-, B2-, B3- ja B4-osakkeiden, C1-, C2-, C3- ja C4-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinnoilla ja investointimaksuilla siltä osin kuin niitä ei saada katettua osakkeiden merkintähinnoilla.

Merkintähinnat ja investointimaksut määritellään sopimusalueittain eivätkä ne sisällä vastiketta suoritteesta tai oikeuta korvauksetta mihinkään palveluihin. Palvelujen käytöstä on maksettava erikseen jäljempänä mainittuja käyttömaksuja.

B1-, B2-, B3- ja B4-osakkeiden, C1-, C2-, C3- ja C4-osakkeiden ja D-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Yhtiökokous vahvistaa investointimaksujen perusteet ja yksikköhinnat yhtiön ja osakkeenomistajan välisessä sopimuksessa sovittujen periaatteiden mukaisesti. Hallitus vahvistaa investointimaksujen maksuajan ja -tavan.

Käyttökustannusten rahoittaminen

Palvelukonseptien käyttökustannukset rahoitetaan yhtäläisin perustein osakasyhteisöiltä perittävillä osakelajikohtaisilla autopaikkojen, yhteispihojen, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin käyttömaksuilla siten kuin palveluyhtiön yhtiöjärjestyksessä on määrätty.

Käyttömaksujen osalta pyritään noudattamaan Kruunuvuorenrannan lopullisella toiminta-alueella yhtenäistä hinnoittelua, ellei palveluyhtiö asiassa muuta päättä.

Palveluyhtiön yhtiökokous vahvistaa vuosittain käyttömaksujen perusteet ja yksikköhinnat. Yhtiön hallitus vahvistaa käyttömaksujen maksuajan ja -tavan.

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentaminen

Palveluyhtiö laajentaa toiminta-alueitaan sopimusalueelta 1 vaiheittain asemakaavoituksen ja rakentamisen etenemisen mukaan Kruunuvuorenrannan muille asemakaava-alueille eli sopimusalueille (neljä suunniteltua sopimusaluetta). Kaupunki esittää alueen omistajana palveluyh-



tiön päätettäväksi palveluyhtiön laajentumisvaiheet, -alueet ja -ajankohdat.

Palveluyhtiön lopullinen toiminta-alue vastaa arviolta rakennuttajasopimuksen 2 liitteeseen 3 ja merkintä- ja käyttö sopimuksen 2 liitteeseen 2 violetilla viivalla rajattua aluetta.

Kaupungilla on oikeus perustellusta syystä esittää palveluyhtiölle lopettavaksi missä laajentumisvaiheessa tahansa sen toiminta-alueen laajentamisen, jolloin sen hetkiset osakkaat jäävät omistamaan ja hallitsemaan palveluyhtiötä, ja esittää perustettavaksi, jos katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi, muille asemakaava-alueille vastaavaa toimintaa jatkamaan toisen tai useamman palveluyhtiön sekä esittää päätettäväksi palveluyhtiön/palveluyhtiöiden toiminta-alueen laajentaminen tai pienentäminen myös arvioidun lopullisen toiminta-alueen ulko- tai sisäpuolelle.

Myöhemmät suunnatut osakeannit

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuessa järjestettävissä suunnatuissa osakeanneissa kunkin uuden sopimusalueen

- asuntotonttien varauksensaajat sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle varattujen ja varaamattomien asuntotonttien osalta Helsingin kaupunki merkitsevät yhtäläisin periaattein uudet muodostettavat A-osakkeet (A-osake/asuntotontti).

- uudet osakasyhteisöt merkitsevät yhtäläisin periaattein käyttämiensä palvelukonseptien osalta uudet muodostettavat B2-, B3- ja B4-osakkeet, C2-, C3- ja C4-osakkeet ja D-sarjojen osakkeet.

Osapuolilla eikä muilla aikaisempien sopimusalueiden osakasyhteisöillä tai osakkeenomistajilla ole edellä mainittuihin palveluyhtiön uusiin osakkeisiin merkintä- tai etuosto-oikeutta.

Kutakin asuntotonttia kohden merkitään yksi (1) palveluyhtiön A-osake. Mikäli asuntotontin asemakaavaan merkitty kerrosneliömetrimäärä on alle 500 k-m², A-osaketta ei merkitä tämän tontin osalta.

Kunkin uuden osakasyhteisön merkittäväksi annettavien B2-, B3- ja B4-osakkeiden lukumäärä perustuu yhtäläisin periaattein palveluyhtiön hallinnoimille autopaikkatonteille sijoitettavien autopaikkojen lukumäärään. C2-, C3- ja C4- ja D-osakkeiden lukumäärä puolestaan perustuu osakasyhteisön tontin kaavaan merkittyyn kerrosneliömetrimäärään.

Kutakin autopaikkaa kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi B2-, B3- tai B4-osake ja kutakin kymmentä (10) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi C2-, C3- tai C4-



osake ja kutakin sataa (100) kerrosneliometriä kohti tarjotaan merkittäväksi yksi (1) palveluyhtiön uusi D-osake, ellei palveluyhtiö muuta päättää.

Palveluyhtiön hallitus määrittää edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti kussakin A-, B2-, B3-, B4-, C2-, C3-, C4- ja/tai D-osakkeiden antamista koskevassa päätöksessään noudatettavan merkintähinnan sekä muut osakeantia koskevat yksityiskohdat. Osakeannissa annettavien edellä mainittujen osakkeiden merkintähinta kirjataan palveluyhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. A-osakkeiden merkintähinta sijoitetaan perustamisvaiheessa palveluyhtiön osakepääomaan.

A-osakkeiden omistajat ja osakasyhteisöt sitoutuvat hyväksymään toiminta-alueen laajentamiseen liittyvät edellä mainitut myöhemmät osakeannit ja A-osakkeiden, B2-, B3- ja B4-osakkeiden, C2-, C3- ja C4-osakkeiden ja D-osakkeiden merkinnät. Samalla A-osakkeiden omistaja ja osakasyhteisö sitoutuu hyväksymään osakeannista johtuvan palveluyhtiön osakeomistustensa prosenttiosuuksien pienentymisen.

Sopimusalueilla tehtävät sopimukset

Kunkin palveluyhtiön sopimusalueen osalta on tarkoitus tehdä samantyyppisiä periaattein kaupungin ja varauksensaajien välillä rakennuttajasopimus sekä palveluyhtiön ja kunkin osakasyhteisön välillä merkintä- ja käyttösopimus. Sopimusalueiden rakennuttajasopimukset ja merkintä- ja käyttösopimukset pyritään laatimaan samoilla tai mahdollisimman samantyyppisillä ehdoilla.

Rakennuttajasopimuksen ja merkintä- ja käyttösopimuksen ehdot voivat kuitenkin vaihdella eri sopimusalueilla muun muassa pitkästä toteutusajasta johtuen, koska esimerkiksi asemakaavojen määräykset ja rakentamiskustannukset sekä kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö, verotuskäytäntö ja viranomaismääräykset voivat aika ajoin muuttua merkittävästi. Investointimaksut ja käyttömaksut määräytyvät yhtiöjärjestyksen mukaisesti eri sopimusalueilla.

Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen ajankohta ja osakassopimus

Palveluyhtiön hallinto on tarkoitus luovuttaa osakasyhteisöille viimeistään Kruunuvuorenrannan lopullisen toiminta-alueen palvelukonseptien tultua valmiiksi rakennetuiksi ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytyiksi käyttöön otettaviksi arviolta 2030-luvulla.

Palveluyhtiön hallinnon luovuttaminen toteutetaan muuttamalla yhtiöjärjestyksestä siten, että äänivallattomat B1-, B2-, B3-, B4-, C1-, C2-, C3-, C4- ja/tai D-osakkeet muunnetaan äänioikeutetuiksi osakkeiksi, ja myy-



mällä A-osakkeet osakasyhteisöille. Tällöin kunkin sopimusalueen rakennuttajasopimuksen voimassaolo päättyy.

Rakennuttajasopimusten osapuolet huolehtivat, että palveluyhtiö laatii ennen palveluyhtiön hallinnon luovutusta palveluyhtiön ja osakasyhteisöjen välillä osakassopimuksen, joka perustuu merkintä- ja käyttösopimuksen ja yhtiöjärjestyksen periaatteisiin ja ehtoihin. Lisäksi rakennuttajasopimuksen osapuolet sitoutuvat huolehtimaan, että osakasyhteisöt sitoutuvat tähän osakassopimukseen.

B1-, B2-, B3-, B4-, C1-, C2-, C3-, C4- ja/tai D-osakkeiden äänioikeuteiksi muuntamisen ja/tai A-osakkeiden myymisen edellytyksenä on, että osakasyhteisö sitoutuu liittymään palveluyhtiön osakassopimukseen ja noudattamaan sen tavanomaisia ja kohtuullisia ehtoja.

Palveluyhtiön toteutus- ja rahoitusmallin valinta sekä asiakirjojen valmistelu

Palveluyhtiön perustamisen yhteydessä hankittiin vaihtoehtoisten toteutus- ja rahoitusmallien (pääomasijoitus, pääomalinajärjestely ja osake-merkintä) verotuskysymyksistä verokonsulttien lausunnot. Samoin asiassa tiedusteltiin tuolloin myös rakennuttajien kannanottoja mallin valinnasta. Edellä mainittujen perusteella asiassa käytetään toteutus- ja rahoitusmallia, jossa palveluyhtiölle hankitaan palvelukonseptien investointikustannusten rahoittamiseksi pääomat osakasyhteisöiltä suunnattujen osakeantien perusteella osakkeiden merkintähintoina.

Osakasyhteisöt ovat siten uudessa mallissa äänivallattomia osakkeenomistajia sijoittaessaan pääomia palveluyhtiön svop-rahastoon. Palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä on tarkoitus muuttaa yhtiöjärjestystä siten, että osakasyhteisöjen omistamat äänivallattomat osakkeet muunnetaan äänioikeudellisiksi osakkeiksi. Mainitussa järjestelyssä ei tapahdu osakkeiden kauppaa, jolloin myöskään varainsiirtovero ei tarvitse suorittaa. Lisäksi palveluyhtiön hallinnon luovutuksen yhteydessä osakasyhteisöille myytävien A-osakkeiden määrä on minimoitu aikaisempaan verrattuna yhteen osakkeeseen/tontti.

Palveluyhtiön toiminta-alueen laajentuminen sekä liitteinä nrot 3 - 4 oleva palveluyhtiön rakennuttajasopimus 2 ja merkintä- ja käyttösopimus 2 ovat valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, Kruunuvoorenrannan aluerakentamisprojektin ja kaupunginkanslian oikeuspalveluiden kanssa. Mainitut asiakirjat ovat olleet myös sopimusalueen 2 rakennuttajien kommentoitavina.

Osakkeiden merkintä sopimusalueella 2

Helsingin kaupunki ja muut asuntonttien varauksensaajat (rakennuttajat tai muut tahot) sitoutuvat merkitsemään ja maksamaan rakennuttajaso-



pimuksen 2:n mukaisesti sopimusalueella 2 palveluyhtiön äänioikeutettuja A-osakkeita (A-osake/asuntotontti).

Merkintä- ja käyttösopimuksessa 2 kunkin tontin vuokralaisena tai omistajana oleva osakasyhteisö sitoutuu merkitsemään käyttämiensä palvelukonseptien mukaisesti äänivallattomia B2-, C2- ja/tai D-osakkeita.

Muutoin osakkeiden merkintäperiaatteiden osalta viitataan päätöskohdassa B mainittuihin seikkoihin.

Merkintähinnan määräytymisperiaatteet

A-osakkeen merkintähinta on tuhat (1 000) euroa, mikä määriteltiin sopimusalueella 1 siten, että merkintähinnoilla pystyttiin tuolloin kattamaan muun muassa palveluyhtiön perustamisesta syntyvät kustannukset.

Kunkin B2-, C2- ja D-osakkeen merkintähinta määritetään sopimusalueella 2 yhtäläisin perustein ottaen huomioon osakasyhteisön osuus kustakin sen käyttämästä palvelukonseptista tehdyistä ja tehtävistä investoinneista.

Sopimusalueen 2 palvelukonseptien (autopaikat, yhteispihatontit, yhteiskerhotilat ja alueportaali) toteuttamisesta syntyvistä kustannuksista on teetetty erilliset konsulttiselvitykset. Lisäksi merkintähintojen perusteiksi esitettävissä omarahoitusosuusarvioissa (kustannusarvioissa) on varauduttu tämän lisäksi myös kustannusten nousuun (kustannusopiot, ohjausjärjestelmä ja rahoituksen kulut).

Edellä mainitun perusteella B2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 35 600 euroa/autopaikka (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

C2-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 122,00 euroa/tontin k-m² (RI 2005 = 100 ja 11/2016, ind. 125,3).

D-osakkeen merkintähinta perustuu omarahoitusosuuden arvioon 23,00 euroa/tontin k-m² (yhteiskerhotilat 21,00 euroa/tontin k-m² ja alueportaali 2,00 euroa/tontin k-m²) (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8).

Muutoin merkintähintojen määräytymisperiaatteiden ja merkintähinnan perusteena olevan omarahoitusosuuden (RI 2005 = 100 ja 2/2014, ind. 122,8 tai RI 2005 = 100 ja 11/2016, ind. 125,3) tarkistamisen osalta viitataan päätöskohdassa B mainittuun.



Mikäli tietyn osakelajin merkintähinnat eivät riitä kattamaan po. osakelajin palvelukonseptien investointikustannuksia, palveluyhtiöllä on oikeus periä osakasyhteisöiltä investointimaksua mainittujen kustannusten kattamiseksi yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

A-osakkeen myyminen uudelle varauksensaajalle ja tämän liittyminen uutena osapuolena rakennuttajasopimukseen 2

Kaupunki sitoutuu rakennuttajasopimuksessa 2 myymään kohtuullisin ja tavanomaisin ehdoin kunkin varaamattoman asuntotontin osalta merkitsemänsä A-osakkeen uudelle varauksensaajalle sekä samalla huolehtimaan kauppakirjassa siitä, että ostaja sitoutuu uutena osapuolena rakennuttajasopimuksen 2 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin. Varainsiirtoveron perusteen selvittämisestä ja suoritettavaksi tulevan varainsiirtoveron maksamisesta vastaa ostaja.

Samalla rakennuttajasopimuksen 2 muut osapuolet oikeuttavat kaupungin kirjaamaan A-osakkeiden ostajien sitouttamiset uusina osapuolina rakennuttajasopimuksen 2 mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin vain kaupungin alkuperäiseen sopimuskappaleeseen esimerkiksi siihen liitettävällä asiakirjalla (lisälehdellä).

Kiinteistöviraston hallinto-osasto on hoitanut viimeksi kaupunginhallituksen 12.5.2014 (568 §) ja kiinteistölautakunnan 16.4.2014 (206 §) päätösten perusteella Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n perustamisvaiheessa varaamattomien tonttien osalta merkittyjen A-osakkeiden myyntejä tonttien tuleville rakennuttajille.

Tämän vuoksi asiassa esitetään, että kiinteistöviraston hallinto-osasto huolehtisi mainittujen ns. varaamattomien tonttien osalta palveluyhtiön A-osakkeisiin liittyvien tehtävien hoitamisesta tontinluovutuksen yhteydessä. Tämän vuoksi tarkoitus on, että rakennuttaja voi jatkossa allekirjoittaa samassa tilaisuudessa tontin luovutusasiakirjan, tontille kuuluvaa palveluyhtiön A-osaketta koskevan kauppakirjan ja kaupungin rakennuttajasopimuskappaleen. Osakekaupat ovat käteiskauppoja, joiden osalta ostaja suorittaa varainsiirtoveron. Omistusoikeus siirtyy ostajalle kauppahinnan tultua maksetuksi. A-osakkeen kauppahinta on tuhat (1 000) euroa/A-osake (= merkintähinta).

Edellä mainitun perusteella kiinteistölautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle päätöskohdasta A ilmenevällä tavalla Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toiminta-alueen laajentamista sopimusalueelle 2 sekä hyväksyä päätöskohdasta B ilmenevällä tavalla palveluyhtiön sopimusalueen 2 osakkeiden merkintäperiaatteet ja merkintähintojen määräytymisperiaatteet sekä oikeuttaa päätöskohdasta C ilmenevällä tavalla kiinteistöviraston hallinto-osaston myymään sopimusalueen 2 kunkin varaamattoman tontin osalta kaupungin merkitsemän palveluyh-



18.05.2017

tiön A-osakkeen tontin tulevalle varauksensaajalle ehdolla, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa palveluyhtiön laajentamaan toimintaluettua sopimusalueelle 2 ja osoittaa varat A-osakkeiden merkintää varten sekä että palveluyhtiön yhtiökokous päättää valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään laajentumisen jälkeisistä suunnatuista osakkeista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yhtiöjärjestys
- 2 Sopimusalue 2
- 3 Rakennuttajasopimus 2 liitteineen
- 4 Merkintä- ja käyttösoyimus 2 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia
Asuntotuotantotoimisto
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Realia Isännöinti Oy

Kiinteistövirasto

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano